« Ensemble j'habite autrement »

DOSSIER DE PRESSE

POSE DE LA 1ÈRE PIERRE DU MASCOBADO

19 novembre 2014

promologis Créateur de Bien-Vivre

Membre du ciléo

La puissance d'un groupe, la synergie d'un réseau.

CONTACT PRESSE

TOITS DE CHOIX - STEFAN SINGER S.SINGER@TOITSDECHOIX.COM 04 99 62 84 20 - 06 71 71 38 98

PROMOLOGIS - CAROLINE PLENACOSTE C.PLENACOSTE@PROMOLOGIS.FR 05 61 10 50 08 - 06 07 90 43 93

VISUELS À DISPOSITION SUR DEMANDE

SOMMAIRE

Introduction : Qu'est-ce que l'habitat participatif ? P3

Fiche n° 1 : La genèse du projet P4

Fiche n° 2 : Des habitants engagés P5

Fiche n° 3 : L'innovation sociale P6

Fiche n° 4 : Programmation et conception participatives P7

Fiche n° 5 : Un projet à forte valeur environnementale P8

Fiche n° 6 : Promologis : une approche innovante P 9-10

Fiche n° 7 : Un partenariat opérationnel P11

Fiche n° 8 : Un projet conduit par Toits de Choix P12

Fiche n° 9 : Les acteurs principaux du projet P13

Fiche n°10 : Les partenaires du projet P 14-15

Annexe 1 : Le programme en bref P 16

Annexe 2 : Dates et chiffres clés P 17

Introduction

Qu'est-ce que l'habitat participatif ?

Le principe fondamental de l'habitat participatif est **l'implication des futurs habitants dans la conception et la gestion de leurs logements**. Un groupe de citoyens devient alors maître d'ouvrage. Il construit ou rénove un ensemble de logements, en étant présent à toutes les étapes de la conception à la réalisation.
L'habitat participatif est considéré comme **une troisième voie entre le logement social et la promotion privée**.

> C'est une manière plus qualitative, plus économique et plus durable de « produire » du logement mixte, avec un voisinage convivial et harmonieux, où chacun trouvera un espace de vie et/ou de travail correspondant à ses aspirations et à ses moyens.

Il existe plusieurs approches :

- **l'autopromotion,** une forme de promotion immobilière mais autogérée par plusieurs familles ayant choisi de se regrouper. L'ensemble est composé de logements en propriété privée et géré selon les règles de la copropriété. Il peut se réaliser en partenariat avec un professionnel (promoteur ou bailleur social).
- **la coopérative d'habitants** où les habitants sont propriétaires collectivement des logements construits. Ces derniers sont conçus par leurs habitants et gérés de façon participative.

Un nouveau souffle pour l'habitat participatif

L'habitat participatif puise ses origines dans les coopératives d'ouvriers du XIX e siècle. Il connaît un certain succès au siècle suivant, notamment après-guerre, avec le mouvement d'auto-construction des *Castors*, et sous sa forme autogérée, dans le prolongement de la philosophie des cités radieuses de Le Corbusier.
Dans les années 1970 et 1980, le mouvement d'habitat autogéré (MHGA) crée une centaine de projets mais s'essouffle vers 1985 au profit de l'accession individuelle.
Dans les pays nordiques (Danemark, Suède, Pays-Bas) et en Allemagne, l'habitat participatif est plus développé qu'en France. Depuis 2005, on constate un regain d'intérêt pour l'approche participative. Il se conjugue à l'aspiration à vivre dans des espaces plus qualitatifs sur le plan environnemental et social. De nouveaux projets voient le jour en France. Fin 2013, 400 projets ou initiatives étaient recensés (ADESS).

La **loi Alur du 24 mars 2014** (article 47) instaure **un statut juridique propre pour l'habitat participatif.** Cette reconnaissance nationale de la démarche ainsi que les nouveaux montages juridiques devraient faciliter la mise en place des projets et rassurer les partenaires institutionnels, banques et assurances notamment.

L'aventure du MasCobado illustre parfaitement la démarche innovante entreprise par celles et ceux qui aspirent à habiter autrement.

FICHE n° 1 // La genèse du projet MasCobado

A l'origine, l'appel à projets de la Ville de Montpellier

L'aventure est née de l'opportunité d'un projet en centre-ville sur une friche urbaine laissée par la démolition du lycée Mendès France, boulevard Clémenceau. Le noyau de base du futur groupe d'habitants s'est réuni dans l'association *Habiter c'est Choisir*.
En 2012, la Ville de Montpellier adhère à la charte du réseau national des collectivités pour l'habitat participatif et lance un appel à projets. Elle réserve **deux parcelles dans le quartier des Grisettes**, à l'ouest de Montpellier, au pied de l'agriparc du Mas Nouguier, site emblématique de la nature.
C'est la **SERM**, l'aménageur public de ce nouveau quartier qui a traité les candidatures.

2 bâtiments, 1 projet de voisinage

Deux projets, présentés par les associations *Habiter c'est Choisir* et *éCohabitons*, ont été retenus pour deux parcelles voisines. Partageant une même vision, les deux collectifs se rapprochent et créent un projet commun : **MasCobado*,** axé sur un voisinage convivial, solidaire, rassurant et mixte, portant sur un ensemble de 23 logements (30 à 110 m^2), de qualité environnementale.
Le groupe fait appel à ***Toits de Choix***, société de conseil spécialisée dans l'accompagnement de projets d'habitat participatif pour conduire le projet (voir Fiche n° 8).
Les futurs habitants travaillent ensemble à la rédaction du programme et à la charte commune de voisinage.
L'Entreprise Sociale pour l'Habitat **Promologis**, membre du groupe Ciléo, devient partenaire du projet, permettant ainsi de réunir sous le même toit plusieurs statuts d'occupants.
Une convention de partenariat est signée dans un premier temps avec le groupe *d'Habiter c'est Choisir* et ensuite étendue sur l'association MasCobado comprenant les deux parcelles.

Coopération à tous les étages

Les futurs habitants entament une réflexion collective et définissent ensemble les aménagements communs qu'ils souhaitent.

- À l'échelle de l'îlot ou du **quartier** : des espaces publics de rencontre et des actions, par exemple, la mise en place de jardins potagers partagés ou des services de voisinage avec les habitants des autres immeubles.
- À l'échelle du **collectif MasCobado** : des espaces et des équipements mutualisés : salle polyvalente, terrasse panoramique, chambre d'amis, ateliers de bricolage, voitures partagées…
- À chaque étage : un local technique avec machines à laver et congélateurs partagés.

Le projet est confié à **l'agence d'architecture montpelliéraine A&E**, le permis de construire déposé en novembre 2013, les entreprises sont choisies : **le chantier peut démarrer !**

*La **MA**i**S**on **CO**opérative **BA**tie avec **DO**uceur

FICHE n° 2 // Des habitants engagés

L'habitat participatif n'est pas seulement l'acquisition d'un bien ; c'est avant tout un projet de vivre ensemble et de solidarité.

Une vingtaine de familles vivent depuis deux ans l'aventure MasCobado. Le projet est le fruit de **l'intelligence collective** du groupe. Il repose sur **la confiance** et la **liberté**.
Comme tous les projets d'habitat participatif, il requiert une forte implication, la volonté de participer activement et de s'engager pour des objectifs communs.

Les 6 grands objectifs des habitants du MasCobado

1) Réaliser des économies à l'achat et dans la vie quotidienne

2) Vivre une aventure humaine basée sur l'entraide et la convivialité. Elle rompt avec l'isolement et rend le partage possible

3) Habiter ensemble dans toute sa diversité sociale et générationnelle

4) Agir d'une façon responsable et plus efficace face aux enjeux écologiques

5) Construire un immeuble en ville :

- ✓ économe en énergie et en entretien
- ✓ avec des matériaux sains et, si possible, locaux
- ✓ d'une architecture qui plaise à ses futurs habitants
- ✓ avec des logements personnalisés

6) Être ouvert à la vie du quartier

Concertation et démocratie participative

Les futurs habitants du MasCobado inventent au fil de l'aventure une nouvelle manière de vivre son habitat. Ce désir de **vivre autrement et mieux** force à sortir des postures individualistes et des produits standardisés.
Le projet, fondé sur le principe de la **démocratie participative**, a permis à chacun de s'exprimer, de dialoguer et de dépasser les simples intérêts individuels pour trouver les solutions acceptables et appréciées par tous.

Il envisage également une **autre dimension sociale** avec la perspective de partager sa voiture, de mutualiser ses achats ou par exemple d'aménager une terrasse panoramique accessible à tous, afin de favoriser les rencontres, mais aussi pour que chacun puisse profiter de la meilleure vue sur le parc, dans l'esprit des **valeurs de partage** chères au groupe.

FICHE n° 3 // L'innovation sociale

Les futurs propriétaires sont représentatifs de la diversité sociale par les capacités de financement, la mixité des statuts d'occupation, les âges et les compositions familiales.

Faciliter l'accès à l'habitat

MasCobado est l'un des plus grands projets d'habitat participatif en cours en France et le **premier** à proposer une **mixité de statuts d'occupation sous le même toit**. Parmi les 23 logements concernés :
- 9 logements sont en accession libre à la propriété
- 9 logements sont en location-accession (PSLA)
- 5 logements sont à la location à loyers maîtrisés.

Cette diversité des statuts d'occupation a permis de trouver une solution adaptée à chaque foyer et réalise l'une des grandes ambitions du projet : accueillir toutes les personnes souhaitant s'engager pour le projet collectif, notamment pour la coopération au quotidien.
Grâce à l'engagement important de tous les acteurs impliqués, notamment Promologis (voir fiche n°6), la diversité sociale est riche parmi les membres actifs du groupe.

Mixité sociale et générationnelle

Les futurs habitants ont conçu ce projet d'habitat participatif comme **une réponse à l'individualisme et à la solitude**. Jeunes foyers, retraités, solos trouvent dans ce projet une alternative constructive aux pressions subies sur leur budget (coût de l'immobilier), par la charge de travail et les obligations quotidiennes avec les enfants, par le repli sur soi…
MasCobado souhaite **reconstruire le lien social** et les rapports directs entre **toutes les générations** avec des logements qui correspondent aux besoins de tous les âges et moments de la vie.
Le projet réunit les conditions pour créer **l'entraide au quotidien** : garde des enfants, soutien scolaire, services divers, transmission des savoir-faire, etc.

Des maîtres d'usages qui deviennent maîtres d'ouvrage

L'une des grandes innovations sociales de ce projet est de rendre aux usagers la possibilité de concevoir leur logement comme un lieu de vie vraiment adapté à leurs besoins.

Une phase de programmation participative permet d'apprendre ou de réapprendre ce que c'est que d'habiter. Au travers d'ateliers de sensibilisation à l'architecture, les futurs habitants se réapproprient la définition de leurs besoins en espaces privatifs et en espaces collectifs. Pour concevoir toute la partie collective, les habitants mettent en place des **procédures** permettant de créer un environnement où les décisions peuvent être prises sans créer de frustration. Enfin, pour permettre la réalisation du projet, les habitants se structurent en **groupes de travail spécialisés** afin d'acquérir la capacité de dialoguer avec les différents acteurs du projet (architectes, bureaux d'études, notaires, banquiers, etc.).

FICHE n° 4// Programmation et conception participatives

Au printemps 2011, le collectif *Habiter c'est Choisir* répond à l'appel à projets « Logement et Design pour tous » lancé par le PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture), un service interministériel rattaché à la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature (DGALN) et au Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable. Le jury retient le projet « Habiter c'est Choisir ». Il sera accompagné par deux architectes, Émilie Queney et Aurore Wasner, une programmiste, Joséphine Dezeuze et une équipe juridique pour l'aider à entamer la longue marche vers la réalisation de l'opération immobilière.

6 ateliers pour inventer ensemble son habitat

Des ateliers de sensibilisation à l'architecture et à la programmation participative (« Entrez dans l'Architecture ») sont organisés afin de renouveler la réflexion sur cette nouvelle manière d'habiter et de la rapprocher de l'architecture. Il s'agit de créer une sensibilité et de développer des outils critiques de perception, d'analyse et de projection architecturaux. L'objectif est de remettre en question les habitudes et les normes liées à l'habiter et de les réinventer à travers des outils pédagogiques, artistiques et ludiques.
Les ateliers (animés par l'équipe « Programmation et Architecture ») ont permis aux futurs habitants d'avancer à leur rythme dans la définition et la conception du programme.

Les premiers ateliers, sous forme ludique et imagée, ont posé les questions de fond : Qu'est-ce qu'habiter ? Qu'est-ce que le chez-soi ? Qu'est-ce que le vivre ensemble ? Et commencer à qualifier des usages simples comme « *avec les autres* », « *manger* », avec des notions comme « *ouvert* », « *fermé* », « *privé* », « *collectif* », etc. Les habitants ont pris conscience que ce sont les usages que l'on veut y faire qui définissent un logement. Et non un logement préfabriqué qui doit modeler des usages.
La participation et la création ont ensuite commencé. La réflexion sur l'organisation des usages et de l'immeuble s'est appuyée sur un jeu de maquettes « boites en carton ». Les derniers ateliers sont animés sur le terrain, afin de réfléchir aux circulations, à la modularité des espaces, aux zones de transition privé/collectif. Une installation à échelle ½ a donné une idée de la taille, de l'organisation, des distances avoisinantes… Une prise de conscience essentielle à la bonne compréhension du « mode d'emploi » des bâtiments créés.

La conception participative

Les différentes phases de la conception (Esquisse, Avant projet sommaire, Avant projet détaillé, Projet définitif) développent le projet **de l'ensemble vers le détail**. Après la validation de l'esquisse par le collectif qui demande de modifier les emplacements de certains logements, les foyers rencontrent individuellement les architectes pour travailler sur l'intérieur de leur logement.

Dans l'habitat participatif il n'y a pas de standard. Chacun peut organiser ses espaces individuels selon ses besoins. Les contraintes d'un immeuble collectif sont expliquées et comprises par les habitants… **Aucun des 23 logements ne ressemble à un autre**.

FICHE n° 5 // Un projet à forte valeur environnementale

La dimension environnementale dans l'ADN du projet

1 - Un emplacement accessible au transport collectif

Le quartier des Grisettes est desservi par la ligne 2 de Tram de Montpellier. Tous les services se trouvent à proximité du site. Les déplacements individuels en voiture sont diminués.

2 - Conception bioclimatique et choix intégré des produits et processus

Les habitants de MasCobado ont choisi les systèmes constructifs et matériaux en intégrant des paramètres comme *l'énergie grise* (l'énergie cachée qui correspond à la quantité d'énergie nécessaire pour produire un bien industriel ou un matériau) et *le cycle de vie* (prise en compte de toutes les activités qui entrent en jeu dans la fabrication, l'utilisation, le transport et l'élimination du produit). Le programme met en œuvre la démarche BDM (Bâtiment Durable Méditerranée), une méthode et des outils dédiés à la construction durable. Le projet a été classé « OR » pour la phase de conception (la plus haute exigence environnementale).

3. La taille des logements : pas de m² inutile

Concevoir son logement en fonction de ses besoins et des fonctions avec les architectes permet d'optimiser chaque mètre carré et évite les surfaces inutiles générant un impact environnemental et économique, à la construction et à l'utilisation.

4 - Gestion de l'énergie optimisée

Le calcul réglementaire démontre une performance énergétique RT 2012, moins 15 à 20% selon les emplacements des logements. Une simulation thermique a permis l'optimisation du projet. La résidence sera labellisée BBC+.

L'ensemble sera raccordé à un chauffage urbain alimenté en biomasse qui fournira l'eau chaude sanitaire et le chauffage des logements.

5 - Gestion de l'eau

Les logements seront équipés de dispositifs d'économie d'eau. L'ensemble de la voirie interne privée au projet sera réalisé avec des solutions perméables.

Pour les aménagements extérieurs, la priorité est donnée aux essences végétales adaptées au climat méditerranéen, qui limitent au maximum la consommation d'eau et l'entretien.

6 - Gestion des déchets

Un système de tri de déchets sera mis en place sur le site. Les déchets organiques seront valorisés sur place (compostage).

7 - Confort

Tous les logements sont traversants et adaptés pour une ventilation nocturne naturelle.

8 - Santé

Emploi de matériaux ne présentant aucun risque pour les usagers.

FICHE n° 6 // Promologis : une approche innovante *1/2*

« Tout projet urbain est avant tout un projet humain »

Promologis s'implique pleinement dans l'innovation en matière de logement et joue un rôle actif dans la réalisation de MasCobado, premier programme d'habitat participatif à Montpellier.

Acteur de référence, Promologis est spécialiste de la construction et de la gestion de logements locatifs et en accession à la propriété depuis près de 60 ans. Il contribue activement au développement social dans le grand Sud comme l'illustre son implication avec le MasCobado. C'est pour Promologis une première expérience prometteuse dans l'habitat participatif.

La diversité sociale au cœur du projet

Le Groupe Promologis associe Promologis (Entreprise Sociale pour l'Habitat) et Promo Pyrène (Coopérative HLM), syndic de copropriété. Il est adossé au Groupe Ciléo (Action Logement) et à la Caisse d'Épargne de Midi-Pyrénées.
Doté d'une compétence nationale, sa mission est de proposer des solutions de logements aux ménages qui ne peuvent se loger dans les conditions du marché libre.

Pour les futurs habitants, la participation de Promologis au projet MasCobado a permis de réaliser l'objectif de **diversité sociale et culturelle** souhaitée par le groupe.

Une garantie de réussite pour le projet

Grâce à un **montage financier et juridique innovant**, Promologis accompagne les futurs habitants de MasCobado tout le long du projet.
Il met à leur disposition sa quadruple compétence de **constructeur, bailleur, promoteur et syndic de copropriété**. Son action apporte de véritables garanties de réussite dans la maîtrise de ce nouveau mode d'habitat.
Il est le bailleur des logements à la location et gère, via sa marque commerciale Zelidom, la vente des logements en accession à la propriété.
Promologis propose son expertise de constructeur pour **toutes les phases opérationnelles de maîtrise d'ouvrage**, en totale collaboration et **transparence avec les futurs habitants**, dans le respect de ses valeurs : confiance, proximité, transparence, professionnalisme…

La qualité environnementale, une priorité

Promologis est un acteur écologiquement responsable et son engagement environnemental s'exprime tout au long du cycle de vie des résidences dont il a la responsabilité. La dimension environnementale du projet MasCobado ne pouvait que séduire Promologis pour qui le développement durable est un volet stratégique.

FICHE n° 6 // Promologis : une approche innovante *2/2*

Tout projet porté par Promologis (certifié Habitat & Environnement pour la réalisation des logements neufs), dès sa conception, intègre des solutions globales et durables qui favorisent l'insertion dans le site, la qualité d'usage, minimisent les dépenses d'énergie et luttent contre le réchauffement climatique.

Dans le même esprit, le groupe développe auprès de ses locataires un programme de sensibilisation et d'accompagnement à des pratiques éco-responsables visant à réduire leurs dépenses énergétiques et d'eau.
Au MasCobado l'action sera superflue, les habitants étant fortement engagés en faveur des éco-gestes !

Des logements adaptés à tous les parcours de vie

Promologis privilégie les projets qui prennent en compte les aspirations et les besoins des habitants. Le groupe développe une offre locative diversifiée répondant à tous les parcours de la vie.
Cette approche a trouvé un écho favorable auprès des futurs habitants du MasCobado, eux-mêmes désireux de proposer des logements répondant aux besoins de chacun.

FICHE n° 7 // Un partenariat opérationnel

De la conception, à la livraison un dispositif de co-construction exemplaire

Un montage juridique et financier innovant

Pour permettre à tout type d'habitant de participer au projet dès le départ, le groupe *Habiter C'est Choisir* a mis en place un partenariat avec Promologis.
Quelques mois plus tard, le groupe *éCohabitons* décide de travailler avec les mêmes architectes et de solliciter **Promologis** en tant que partenaire et maître d'ouvrage. L'opération immobilière fusionne et le planning devient commun.

Promologis prend à sa charge toutes les responsabilités opérationnelles. Ce passage de la maîtrise d'ouvrage à Promologis, **constructeur expérimenté**, sécurise la phase de réalisation et le montage financier du projet qui s'organise d'une façon parfaitement conventionnelle.
Le montage juridique entre MasCobado et Promologis permet de garantir la maîtrise de la programmation et de la conception par les futurs habitants. Dès l'acquisition du terrain et à la préparation du chantier, les rapports entre Promologis et les habitants sont formalisés par une convention de partenariat signée le 4 octobre 2013.

Ce partenariat est donc à la fois vecteur de valeurs sociales mais il apporte aussi un réel confort aux habitants qui peuvent compter sur un acteur compétent.

La réalisation du chantier à livre ouvert

Partenaire engagé et volontariste, Promologis respecte le programme et les exigences en termes de conception du projet par le collectif des habitants.
Il réalise le chantier à livre ouvert en partenariat avec les futurs habitants.
Il participe de manière constructive au jeu d'acteurs : le collectif des habitants Mas Cobado, la Région Languedoc-Roussillon, le Conseil Général de l'Hérault, Montpellier Agglomération, la Ville de Montpellier, la SERM, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'ADEME, Toits de Choix…

Dans la phase d'exploitation : gestion partagée

Le syndic sera assuré par un syndic bénévole constitué des habitants-propriétaires et Promologis pour les logements locatifs. Promo Pyrène, filiale de Promologis et syndic de copropriété, apportera les « outils » ainsi que le rôle de conseiller.

Ce type de partenariats est nouveau et MasCobado attire l'attention des acteurs engagés dans l'habitat participatif : il représente une réelle innovation en France et constitue un modèle reproductible sur le territoire et pourrait simplifier la mise en œuvre des projets participatifs.

FICHE n° 8 // Un projet conduit par Toits de Choix

Un projet d'habitat participatif n'est pas un long fleuve tranquille…
La dimension humaine est loin d'être négligeable car mener un projet collectif où chacun s'y retrouve relève souvent du grand art !
C'est pour cela que les futurs habitants de MasCobado ont choisi de faire appel à un professionnel de la conduite de projets d'habitat participatif, Stefan Singer fondateur de Toits de Choix, l'une des rares structures existantes dédiées à ce type de projets.
Il assure le rôle délicat mais essentiel d'assistant à la maîtrise d'ouvrage et offre un accompagnement à 360 degrés au collectif.

Conseil à tous les étages

Créé en 2007 par Stefan Singer, Toits de Choix se consacre exclusivement à des projets d'habitat et d'aménagement participatifs. Ses missions de conduite de projet et de conseil concernent essentiellement les domaines non délégables de la maîtrise d'ouvrage : définition des besoins, vérification des moyens nécessaires pour répondre aux besoins, recherche des opportunités, études de faisabilité et rédaction du programme, organisation et pilotage général du projet, gestion des rapports avec les partenaires et les intervenants professionnels…

Méthodologie et compétences spécifiques

Les porteurs de projet d'habitat participatif, s'ils ne manquent pas d'idées et de bonne volonté, ne sont pas des spécialistes. Ils ne disposent pas forcément des compétences requises pour prendre les bonnes décisions architecturales et techniques ou pour ne pas se noyer dans les démarches administratives, juridiques et réglementaires.
Toits de Choix a donc accompagné les futurs occupants du MasCobado dans toutes ces démarches dès les premières réunions, en apportant une méthodologie adaptée - indispensable pour garder le projet dans les rails et des compétences en ingénierie immobilière et sociale.
Il intervient aux côtés des futurs habitants auprès des partenaires : aménageur, collectivités, architecte, notaire, banque, bailleur social, etc.
À la fois catalyseur et facilitateur, Toit de Choix œuvre également à rendre le collectif le plus autonome possible, afin qu'il soit en mesure de gérer l'ensemble du projet à la fin de la mission.

Quelques références de Toits de Choix

ClêmenCité / Habiter c'est Choisir - Montpellier (34) - 15 à 20 logements - Collectif d'étude ; Habitat participatif de Croix Haute - St Hippolyte du Fort (30) - 25 à 30 logements et locaux d'activités ; Les Voisins du Quai - Lille (59) avec LMH - 12 logements - Étude de conception ; Habitat groupé du Canal – Ramonville (31) – 8 logements en SCIA - livré en 2013 etc.

FICHE n° 9 // Les acteurs principaux du projet

L'ASSOCIATION MASCOBADO

Créée en avril 2013, elle réunit tous les futurs habitants du projet et le représente juridiquement. Ses statuts collégiaux ne prévoient pas la nomination d'un président. Le collectif désigne l'un de ses membres pour chaque tâche comme, par exemple, la signature du contrat avec les architectes ou la convention avec Promologis.

PROMOLOGIS

Au service des habitants depuis 60 ans et fort d'un patrimoine de plus de 22 000 logements, Promologis, membre du Groupe Ciléo, intègre de multiples savoir-faire pour accompagner locataires et accédants dans leur parcours résidentiel. Entreprise Sociale pour l'Habitat, Promologis intervient en Midi-Pyrénées, en Languedoc-Roussillon et en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Elle possède une filiale dédiée à la gestion des copropriétés : Promo Pyrène (syndic).

Ces programmes immobiliers à prix maîtrisés de Promologis sont adaptés à différents types de besoins et modes de vie : appartements ou pavillons, résidences-services équipées pour les étudiants, logements conçus pour le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite ou résidences séniors avec services. Les logements sont proposés en location ou en accession à la propriété, assortis de garanties financières (PSLA).

Partenaire des collectivités locales, Promologis met en pratique son expertise pour l'aménagement d'espaces urbains et la construction de logements de qualité. Elle apporte une gestion de proximité et une qualité de service garanties dans la durée.

www.promologis.fr

Contact : Caroline Plénacoste / c.plenacoste@promologis.fr /Tél. : 05 61 10 50 08

TOITS DE CHOIX

Structure spécialisée dans la conduite de projets d'habitats participatifs basée à Montpellier, Toits de Choix apporte une méthode globale, un accompagnement personnalisé ou du conseil ponctuel aux particuliers et aux collectivités (étude et mise en place de projets) intéressés par la démarche d'habitat participatif. **www.toitsdechoix.com**

Contact : Stefan Singer - s.singer@toitsdechoix.com /Tél. : 04 99 62 84 20

ARCHITECTURE & ENVIRONNEMENT

L'architecture actuelle se profile dans un contexte nouveau soucieux de préserver l'environnement et le bien-être des habitants. A travers son travail, A&E souhaite répondre à ce besoin de plus en plus pressant de réconciliation entre le bâtiment et son environnement.

Contact : Laurent Pelus / archi.environnement@gmail.com / Tél : 04 67 34 04 27

FICHE n° 10 // Les partenaires du projet

LA VILLE DE MONTPELLIER
La Ville s'est engagée pour l'habitat participatif en 2012 par l'appel à projets dans le quartier des Grisettes. Elle a accompagné l'évolution de l'initiative citoyenne par une validation du partenariat entre l'association des habitants et Promologis.

AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER
En tant que délégataire de l'aide à la pierre, l'Agglomération de Montpellier intervient administrativement dans les dossiers des logements aidés. D'autre part, le service de l'habitat a soutenu le collectif des habitants par l'activation de son réseau et par des conseils pratiques.

RÉGION LANGUEDOC-ROUSSILLON
La Région accompagne le projet financièrement par une prise en charge partielle des surcoûts liés à la qualité environnementale du projet dans le cadre du programme « Habiter en LR ».

ADEME LR
L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie Languedoc-Roussillon va engager une étude de suivi sur 48 mois pour évaluer le projet. Les retours d'expérience sur ce type d'opération restent encore assez marginaux et portent le plus souvent sur le volet social.
L'ADEME a souhaité, pour en améliorer la connaissance, mettre en place une analyse et un suivi de ses bénéfices environnementaux, économiques et sociaux.
Par ailleurs, l'ADEME soutient le projet financièrement dans le cadre de l'appel à projets régional « Habiter en LR » en prenant en charge une partie du surcoût lié à la qualité environnementale du projet.

PUCA
Service interministériel, le PUCA a accompagné le projet dans sa phase de programmation au travers de l'appel à projet « Logement design pour Tous ». Une publication de retour d'expérience vient d'être éditée.

SERM
La SERM suit le projet MasCobado de près en tant qu'aménageur du quartier et opérateur de l'appel à projet de la Ville. Son soutien s'exprime par l'accueil de l'association des habitants sur le stand de la SERM au salon de l'immobilier au Corum en 2013 et par un suivi souple de l'évolution du projet (Partenariat avec Promologis, fusion des deux groupes, etc.).

CAUE 34
Depuis son lancement, le CAUE a publié dans sa publication « Chicane » quatre reportages qui témoignent de l'évolution du projet. Ils ont également accompagné le groupe dans la programmation des espaces extérieurs.

CRÉDIT COOPÉRATIF
Dans le cadre d'un partenariat avec l'association MasCobado, le Crédit Coopératif assiste les foyers dans le montage financier de leurs projets d'acquisition.

L'ETAT, LE CONSEIL GENERAL DE L'HERAULT et LA CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS interviennent dans le financement et les garanties des logements.

BDM – ECOBATP LR

BDM (Bâtiment Durable Méditerranéen), et plus largement tous les acteurs du développement durable dans le bâtiment faisant partie des commissions, ont reconnu BDM OR phase conception les bâtiments MasCobado. C'est une reconnaissance importante pour les architectes du projet par leurs pairs, et qui prend une valeur toute particulière lorsque l'on sait que ce sont les futurs habitants qui sont à l'origine du programme et de la qualité environnementale du projet !

Annexe 1 // Le programme en bref

- Un projet dans la ZAC des Grisettes à l'ouest de Montpellier

- Le programme est rédigé par les futurs habitants

- 23 logements dont 5 logements locatifs à prix abordables et 18 logements en accession à la propriété à prix maîtrisés

- Logements personnalisés selon les besoins des habitants

- Deux petits immeubles de 2 étages, avec 13 et 10 logements (surface de plus de 200 m^2.)

- Petits jardins privatifs pour les logements au RDC, terrasses ou grands balcons pour les logements aux étages

-Conception bioclimatique, économe en énergie (démarche BDM, niveau Or)

Les équipements et surfaces partagés

Salle conviviale avec cuisine

Atelier de bricolage, buanderie

Circulations "multi-usages"

3 chambres d'amis

Espaces extérieurs de loisir, potager, aire de repos, terrasse collective

Stationnement vélos et voitures

Espaces de rangement

Annexe 2 // Dates et chiffres clés

Dates

17/05/11	***Habiter c'est choisir*** lauréat de l'appel à projets « *Logement et design pour tous* » lancé par le PUCA
19/11/11	Réunion de lancement de la phase « *Programmation participative* »
17/04/12	Lancement de l'appel à projets « *Habitat participatif* » de la ville **pour deux lots**
16/07/12	***Habiter c'est choisir*** dépose le dossier de candidature pour un lot
28/09/12	« **Habiter c'est choisir** » lauréat de l'appel à projets de la ville
29/11/12	Première réunion pour la création du **groupe 2** avec l'association ***éCohabitons*** pour le second lot de l'appel à projets
09/12/12	Dernier atelier de « *Programmation participative* » pour ***Habiter c'est choisir***
20/12/12	De ***Habiter c'est choisir*** à ***MasCobado*** : création du nom et de l'association dans le foulée.
13/03/13	Sélection du cabinet *Architecture et Environnement* par **MasCobado 1**
14/04/13	Création du groupe **MasCobado 2**
02/05/13	Délibération du conseil municipal pour l'attribution du lot 5A2 à **MasCobado 1**
27/07/13	Signature du contrat de Maîtrise d'œuvre avec **MasCobado 1** et Promologis
01/09/13	**MasCobado 1** et **MasCobado 2** ne font plus que ***MasCobado*** , un groupe de 23 foyers.
22/10/13	Dépôt du permis de construire
19/03/14	Obtention du permis de construire
03/10/14	Signature de l'achat du terrain par Promologis
19/11/14	Première pierre
Fin 2015	Livraison

Chiffres

Nombre de foyers	23 foyers, 55 personnes dont 24 enfants
Coût de l'opération	4 234 000 € HT
Nombre de m² habitables	1 639 m²
Nombre de m² d'espaces bâtis mutualisés	96 m²